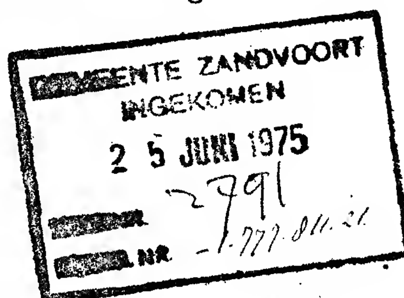
RALE DIRECTIE VAN DE VOLKSHUISVESTING EN DE BOUWNIJVERHEID
DIRECTIE VAN DE VOLKSHUISVESTING EN DE BOUWNIJVERHEID
IN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND

adres: Postbus 76 Haarlem

Telefoon 023-319033 - Giro 416544

Kantooradres: Dreef 24 Haarlem

Afdeling : Technische Dienst/
Volkshuisvesting



Het College van
Burgemeester en Wethouders
der gemeente
Zandvoort

Haarlem, 24 JUNI 1975

Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk
afd.1/Hk nr.2091	13 mei 1975	3575

Onderwerp sanerings-/rehabilitatieplan Noordbuurt

In antwoord op Uw bovenaangehaalde brief en gedeeltelijk ter bevestiging van het op 13 juni met Uw voorzitter gevoerde mondeling onderhoud van onder anderen de heren drs.R.C.Hekker van de Centrale Directie van de Volkshuisvesting en ing.R.C.J. Brostowski van mijn directie, deel ik U het volgende mede.

Niet alleen Uw gemeente doch de meeste gemeenten waar men enkele jaren geleden is overgegaan tot het vaststellen van plannen tot gehele c.q. gedeeltelijke sanering (= kaalslag), worden tegenwoordig geconfronteerd met een drang vanuit de bevolking van de desbetreffende saneringsbuurten om niet voort te gaan met de sloop van de woningen, doch, waar mogelijk, eerder aan rehabilitatie van de verbeterbare woningen te denken.
In dat verband moet ik meteen stellen, dat het in beginsel zeer wel mogelijk is om saneringsplannen geheel of gedeeltelijk om te zetten in rehabilitatieplannen. Dit omzetten brengt wel enkele consequenties met zich: namelijk de door U aan de orde gestelde financiële kant doch naar mijn mening zeker ook met betrekking tot de stedebouwkundige zijde en bovendien de bereidheid van de eigenaren (en bewoners) om daadwerkelijk (ook financieel gezien) mee te willen doen.

Om met het stedebouwkundig facet te beginnen, zou ik willen opmerken, dat ik steeds de indruk heb gehad, dat de in het bestemmingsplan Noordbuurt als te handhaven aangegeven panden niet alleen op de bouwtechnische en eventueel woontechnische merites zijn beoordeeld, doch voorts ook op een zorgvuldige wijze, in stedebouwkundig opzicht, in de planopzet van het onderhavige bestemmingsplan een niet onbetekenende rol hebben meegespeeld.

- In -

Bijlagen:

In dat verband merk ik op, dat in het plan Noordbuurt - zoals U in Uw brief vermeldt - immers reeds is uitgegaan van het handhaven van enkele (min of meer aan de periferie van het plan staande) als "karakteristieke dorpsbebouwing" aangemerkte panden, alsmede enkele niet als zodanig aangeduide.

Zoals U bekend is, werd ten aanzien van de opzet van het stedebouwkundige plan en van de daarin te realiseren nieuwe bebouwing uitgegaan van de karakteristieke bebouwingsresten van deze buurt, waarbij voor wat betreft de ontworpen nieuwe bebouwing, aangepast aan de hedendaagse eisen, niet de schaal van de bestaande bebouwing werd aangehouden, doch werd overgegaan tot een schaalvergroting van ongeveer 1½ à 2 maal de oorspronkelijke schaal. Enkele panden in laatstbedoelde zin zijn reeds en worden thans gerealiseerd.
Het zonder meer terugdraaien van amovering tot rehabilitatie van een groot aantal panden-zoals in Uw brief is aangegeven en welk aantal blijkens de meegezonden kaart kennelijk nog groter is - is mijns inziens slechts mogelijk en gewenst als het ter plaatse geldende bestemmingsplan dienaangaande kan worden aangepast, opdat er een goede harmonie blijft bestaan tussen de te handhaven bebouwing van de oorspronkelijke kleine schaal en de geprojecteerde nieuwbouw van de grotere schaal. Het een en ander zal naar mijn mening dan ook geheel opnieuw onder ogen dienen te worden genomen en in een ontwerp-wijziging van het vigerende bestemmingsplan dienen te worden verwerkt.
Uiteraard zal, alvorens wordt bezien welke panden eventueel zullen worden gehandhaafd in het stedebouwkundige plan, dienen te worden onderzocht in hoeverre de panden, welke de betrokken eigenaren willen gaan verbeteren, inderdaad kunnen worden verbeterd tegen kosten, welke in een aanvaardbare verhouding staan tot de kosten van een eventuele vernieuwing van elk desbetreffend pand. Ten aanzien van te verbeteren panden zal, waar mogelijk dienen te worden uitgegaan van de "Voorschriften en Wenken voor het ontwerpen van woningen". Waar echter niet aan die voorschriften kan worden voldaan, zal elk geval met souplesse worden beoordeeld in hoeverre afwijkingen toch nog kunnen worden aanvaard.

De financiële consequentie van het omzetten van een gedeelte van het aanvankelijke saneringsplan in een rehabilitatieplan betekent wel, dat met betrekking tot de desbetreffende objecten het subsidiesysteem wijzigt. Wordt in het saneringsplan van rijkswege aan de gemeente een bijdrage van 80% gegeven in de verwerving der te slopen c.q. gesloopte panden, ten aanzien van de rehabilitatie kan een bijdrage worden verstrekt in en ten behoeve van de verbeteringskosten der woningen ad 35%.
Eventuele reeds gedeclareerde bijdragen in de vernieuwing van bepaalde objecten zullen bij rehabilitatie worden ingehouden op c.q. worden verrekend met de rehabiliatiebijdrage ten behoeve van die objecten.
Met betrekking tot de rehabiliatiebijdragen moge ik verwijzen naar de "Beschikking geldelijke steun rehabilitatie" vide de circulaire van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 december 1971, MG 71-32, zoals deze is gewijzigd blijkens de circulaires van vorengenoemde zijde van 24 november 1972, MG 72-19 en MG 72-25, van 6 december 1973, MG 73-22, en van 22 mei 1974, MG 74-4, en tenslotte van 20 december 1972, MG 74-43.

- Ik -

Ik merk wel op, dat niet alle, in Uw brief vermelde panden zijn begrepen in het besluit van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 6 juli 1970, waarbij de bijdrage à 80% in de verwerving van een aantal, op de bij die beschikking behorende verwervingskaart aangegeven percelen voorlopig werd vastgesteld op ƒ 1.360.000,--. De objecten 6,7,8, en 9 (in de bescheiden van het saneringsplan aangeduid met de volgnummers 17, 16A, 37 en 40) werden namelijk niet opgenomen in Uw destijds ingediende aanvraag om een bijdrage in de verwervingskosten en maken derhalve evenmin deel uit van de vorenbedoelde bijdragebeschikking.
Daarentegen valt het op, dat op de bij Uw brief aan mij toegezonden kaart, panden staan aangegeven als "goed en/of herstelbaar" en als "grondig te renoveren (lees: rehabiliteren)", welke wèl deel uitmaken van de saneringsbeschikking, doch waaromtrent in Uw brief niet wordt gerept. Dit verschil is voor mij uiteraard onduidelijk, doch is, naar ik meen, niet van invloed op de beantwoording van Uw vragen. Het betreft de volgende panden, welke in Uw destijds ingediende aanvraag om een bijdrage in de verwervingskosten zijn aangeduid met de volgnummers 20, 21, 22, 24, 38, 44, 47, 50, 51, 88.
Ik heb ervan kennisgenomen, dat het pand met het volgnummer 63 van de verwervingslijst niet zal worden gesloopt en reeds is verbeterd.
Verder meen ik te mogen aannemen, dat het/op de kaart als "goed en/of herstelbaar" aangegeven pand Jan Snijerplein 4 een nieuw pand is, gerealiseerd op een deel van het voormalige onroerend goed met volgnummer 73 van de verwervingslijst.

Niet alleen wordt, als de raad door middel van een raadsbesluit de Noordbuurt tot een rehabiliatiegebied verklaart als bedoeld in de vorenaangehaalde "Beschikking geldelijke steun rehabiliatie", het karakter van het plan beter vastgelegd, waardoor ten behoeve van alle te rehabiliteren woningen de bedoelde bijdrageregeling volledig kan worden toegepast, maar ook ten aanzien van andere, in die Algemene Maatregel van Bestuur opgesomde bijdragemogelijkheden wordt een basis geschapen. Ik denk hier bijvoorbeeld aan de verbetering van de woonomgeving, welk facet naar mijn mening toch duidelijk mede aan de orde is.

Overigens moge ik U in dat verband mede herinneren aan mijn circulaire van 26 februari 1975, nr. 978, inzake een eventueel mogelijke bijdrage in de voorbereidingskosten in het geval de terzake vermelde voorwaarden van toepassing zijn.

Voor wat Uw vraag omtrent de grondkosten voor de in het bestemmingsplan Noordbuurt te bouwen woningen betreft, merkt U reeds op, dat ik in mijn brief van 11 november 1974, nr. 6784, reeds heb verklaard bereid te zijn om lokatiesubsidie te bevorderen ten behoeve van de desbetreffende bejaardenwoningen. Ik teken evenwel aan, dat het dezerzijds is gebleken, dat de gemeenteraad één maand nadien - in casu op 12 december 1974 - herziene uitgifteprijzen heeft vastgesteld, welke aanmerkelijk hoger zijn dan vermeld in Uw brief van 18 oktober 1974, afd.1/Hk, nr. 4664.
Terzake van de grondkosten zal het nodig zijn dat opnieuw het overleg met mijn dienst wordt geopend aan de hand van een exploitatieberekening volgens het zogenaamde bruine boekje, zodat op grond van de desbetreffende gegevens de kavelprijzen opnieuw kunnen worden berekend.

- Op -

Op de aan het slot van Uw brief gestelde vragen komend, zijn de concrete antwoorden:

1. het is mogelijk, ten aanzien van alle, in het tot rehabilitatieplan te verklaren (te wijzigen) bestemmingsplan Noordbuurt te verbeteren panden - voor zover nog niet met de werkzaamheden is begonnen - bijdragen te bevorderen als bedoeld in de "Beschikking geldelijke steun rehabiliatie";
2. voor te verbeteren panden, welke aanvankelijk in de saneringsbijdragebeschikking van 6 juli 1970 waren opgenomen, geldt niet meer de saneringsbijdrageregeling, zodat dienaangaande geen 80% in de verwervingskosten meer zal kunnen worden gedeclareerd, terwijl eventuele met betrekking tot dergelijke panden reeds betaalde saneringsbijdragen die bijdragen zullen worden teruggevorderd c.q. verrekend met de toe te kennen rijksbijdrage in de verbeteringskosten ad 35% van die kosten;
3. indien de Noordbuurt tot rehabiliatiegebied wordt verklaard kan de gemeente aanspraak maken op alle andere subsidies, bedoeld in de vorenvermelde Algemene Maatregel van Bestuur, voor zover het rehabilitatieplan dienaangaande van toepassing is;
4. voor de in het plan Noordbuurt te bouwen woningwetwoningen ben ik bereid een lokatiesubsidie in de grondkosten te bevorderen, als bedoeld in de circulaire van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 december 1974, afdeling Financiering Woningbouw, MG 74-41.

De Hoofdingenieur-Directeur, tevens
Inspecteur van de Volkshuisvesting,

Model D 12 - 605648*